

**Satzung über die Erschließungsbeiträge in der Stadt Straubing (Erschließungsbeitragssatzung) vom 04.11.1987 (ABI 45/1987) i.d.F. der Änderungssatzung vom 08.11.2010 (ABI 44/2010)**

Bekanntmachung: 5. November 1987 (ABI S. 616)

Inhaltsübersicht:

- § 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 4 Gemeindeanteil
- § 5 Abrechnungsgebiet
- § 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 7 Kostenspaltung
- § 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen
- § 9 Immissionsschutzanlagen
- § 10 Vorausleistung
- § 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages
- § 12 Inkrafttreten

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - erläßt die Stadt Straubing folgende

Erschließungsbeitragssatzung

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

---

6. Ergänzungslieferung; Stand: 01.02.2011

### § 2

#### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

##### (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

##### I. für die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in

	bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege)	von
1. Sondergebieten, die der Erholung dienen mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,2		7,0 m
2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,3 bei einseitiger Bebaubarkeit		10,0 m 8,5 m
3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten		
a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,7 bei einseitiger Bebaubarkeit		14,0 m 10,5 m
b) mit einer Geschoßflächenzahl über 0,7 - 1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit		18,0 m 12,5 m
c) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 - 1,6		20,0 m
d) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6		23,0 m
4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten		
a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0		20,0 m
b) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 - 1,6		23,0 m

- c) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6 - 2,0 25,0 m
  - d) mit einer Geschoßflächenzahl über 2,0 27,0 m
5. Industriegebieten
- a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 23,0 m
  - b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 - 6,0 25,0 m
  - c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 27,0 m
6. Die Geschoßflächenzahl nach Nr. 1 bis 5 bestimmt sich nach der höchstzulässigen Geschoßzahl nach § 17 BauNVO.
- II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege; § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m;
- III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27 m;
- IV. für Parkflächen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne vom Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen.

### V. für Grünflächen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der im Abrechnungsbereich (§ 5) liegenden Grundstücksflächen.
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis Nr. V gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb der Grundflächen,
  - b) die Freilegung der Grundflächen,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
  - e) die Radwege,
  - f) die Bürgersteige,
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
  - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
  - i) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - j) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
  - k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - l) die Herstellung von Grünanlagen

- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, gelten die erforderlichen Wendehammer in ihrer Gesamtbreite als beitragsfähig.
- (6) Beitragsfähig sind auch die Aufweitungen an Kreuzungen und Einmündungen anderer öffentlicher Straßen, Wege und Plätze; die Omnibushaltestellen und die zur Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen Böschungen und Stützmauern auch soweit sie außerhalb der in Abs. 1 genannten Breiten liegen.

### § 3

#### Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.
- (3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b) und für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet.

## **ErschließungsbeitragsS 18.1.30**

---

Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 5) der Sammelstraßen, Parkflächen und Grünanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Sammelstraßen, Parkflächen und Grünanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

### **§ 4 Gemeindeanteil**

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 5 Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

### **§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) vervielfacht mit einem Nutzungsfaktor verteilt, der im einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist 1,0
  2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoß 0,25
- (3) Als Grundstücksfläche gilt:
1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.
  2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- (4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden oder genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.
- (5) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschößzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

## ErschließungsbeitragsS 18.1.30

---

- (7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.
- (8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist die Zahl der Vollgeschosse maßgebend, die überwiegend bei allen von der Erschließungsanlage erschlossenen und bebauten Grundstücken anzutreffen ist; sofern diese überschritten wird, ist die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse zugrunde zu legen.
- (9) Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschöß gerechnet.
- (10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) bei unterschiedlicher baulicher oder sonstiger Nutzung einzelne Grundstücke tatsächlich überwiegend gewerblich oder industriell genutzt oder liegen die Grundstücke im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der ein Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder ein nach Art der Nutzung vergleichbares Sondergebiet festsetzt, so sind die in Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v. H. zu erhöhen. Diese Erhöhung gilt auch, wenn sich aus einem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan die obige Art der Nutzung hinreichend sicher entnehmen lässt oder wenn in unbeplanten Gebieten in der näheren Umgebung eines unbebauten oder gewerblich nutzbarem Grundstücks überwiegend eine gewerbliche oder industrielle Nutzung vorhanden ist. Als überwiegend gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder wenn ein Bebauungsplan diese Nutzung überwiegend vorsieht.
- (11) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 60 v. H. anzusetzen.

Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaligen Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
  2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten oder nach Art der Nutzung vergleichbaren Sondergebieten wie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden,
  3. soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
  4. für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135 %,
  5. für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.
- (12) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen. Abs. 11 ist in diesem Fall nicht anzuwenden.

### § 7

#### Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Bürgersteige zusammen oder einzeln,
6. die Sammelstraßen,

---

Stand: 01.04.2007

7. die Parkflächen,
8. die Grünanlagen,
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

### § 8

#### Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:
  1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Teer-, Beton-, oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
  2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
  3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.
- (2) Bürgersteige und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

- (4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 mit 3 genannten Erschließungsanlagen gehört auch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch oder der Erwerb eines dinglichen Rechtes an den benötigten Grundstücksflächen. Die Eintragung des Eigentums im Grundbuch gehört nicht zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung.

### § 9

#### Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

### § 10

#### Vorausleistung

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

### § 11

#### Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

Nachforderungen oder Rückzahlungen sind ausgeschlossen.

### § 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntgabe im Amtsblatt in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 01.08.1979 außer Kraft.

STADT STRAUBING  
Straubing, den 04.11.1987

Scherl  
Oberbürgermeister